

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 8. december 2015

blev der i sag 307 – 2015-4411

AA og BB

mod

Ejendomsmægler CC

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 11. april 2015 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, samt bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen), § 19, og god ejendomsmæglerskik ved bl.a. ikke at forelægge klagernes bud på ejendommen for sælgeren.

Sagens omstændigheder:

Klagerne ønskede at sælge deres ejendom på [adresse] i [by] og indgik en formidlingsaftale med indklagede.

I januar 2015 fattede klagerne interesse for en anden ejendom, [adresse] i [by], som de havde hørt skulle sælges. Sælgeren af denne ejendom havde endnu ikke indgået en formidlingsaftale med en ejendomsmægler, og klager tog derfor kontakt til sælgeren direkte.

Klagerne oplyste sælgeren, at de selv skulle have solgt deres ejendom, før de kunne indgå en aftale med ham, hvilket sælger udviste forståelse for. Ifølge klagerne aftalte parterne mundtligt en købspris på 500.000 kr., samt at de ikke ville gøre brug af ejendomsmæglere, men kun af deres respektive advokater.

Den 12. marts 2015 havde sælgeren konfereret med sin advokat, som sendte et brev til klagerne med oplysningen om, at sælgeren ikke ville indgå en købsaftale med dem på det foreliggende grundlag.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 19. marts 2015 indgik sælgeren en formidlingsaftale med indklagede med en udbudspris på 545.000 kr.

Den 29. marts 2015 var der indgået en købsaftale vedrørende klagerens egen ejendom.

Klagerne kontaktede indklagede telefonisk, som kunne oplyse, at en anden køber (køber 2) var interesseret og var parat til at betale udbudsprisen. Køber 2 skulle dog se ejendommen endnu en gang den 30. marts 2015.

Klagerne oplyste herefter, at de ville byde 5.000 kr. over udbudsprisen.

Ved en udateret skrivelse fik sælgeren forelagt klagerens bud på 550.000 kr. af indklagede.

Skrivelsen indeholdt nogle forhold, som sælgeren ved sin underskrift kunne bekræfte:

"Vedr. dit salg af ejendommen [adresse], [by]"

Som jeg har fortalt dig over telefonen har vi fået et bud fra DD, som du har talt om tidligere. Han tilbyder os 5.000 kr. mere for ejendommen end den udbudte pris - kr. 545.000, således at prisen fra ham vil være 550.000 kr.

Derfor vil jeg gerne have din skriftlige bekræftelse på, om du vil acceptere DD's bud eller vi skal sælge til NN.

Jeg accepterer, at mit provenu bliver 5.000 kr. mindre. Jeg ønsker derfor ikke at sælge til DD, men til NN."

Sælgeren underskrev, uden at skrive dato på, samme skrivelse.

Den 30. marts 2015 rykkede klagerne for svar pr. mail og gentog deres bud på 550.000 kr.

Den 1. april 2015 fik klagerne oplyst, at ejendommen var solgt til køber 2 til udbudsprisen. Klagerne udtrykte i en mail til indklagede forundring over, at der kunne sælges uden hensyntagen til deres højere bud.

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede ikke har levet op til formidlingsaftalen vedrørende deres egen ejendom, eksempelvis glemte han at annoncere et åbent-hus-arrangement, og der har ikke været nogen fremvisninger.

Den 22. januar 2015 oplyste klagerne til indklagede, at de havde fundet en ejendom (nærværende ejendom, red.), som de ville købe, samt adressen på den og satte udbudsprisen for deres ejendom ned med 150.000 kr.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerne havde oplyst til sælgeren af denne ejendom, at de ville forsøge at opnå lån til købet, selvom de endnu ikke havde solgt selv, og sælgeren havde oplyst, at han ikke havde travlt med at få solgt.

Den 2. februar 2015 indgik klagerne en formidlingsaftale vedrørende deres egen ejendom med en anden ejendomsmægler og nedsatte prisen med yderligere 40.000 kr.

Ultimo februar 2015 var der stor interesse for klagerens ejendom, hvilket de oplyste sælgeren. Sælgeren oplyste, at han intet ville fortage sig med henblik på salg af sin ejendom før 1. april 2015.

Den 22. marts 2015 fik klagerne oplyst af en nabo, at sælgerens ejendom nu var udbudt til salg.

Klagerne tror, at indklagede var vred over, at de valgte en anden mægler, og at denne var i stand til at formidle ejendommen hurtigt, og at dette var årsagen til, at indklagede ikke ville lade klagerne få ejendommen.

Klagerne påstår, at indklagede ikke informerede sælger om klagerens bud om 5.000 kr. over udbudsprisen og oplyste fejlagtigt, at klagerne ville betale klatvist, og at det ville være bedre for sælger at indgå aftale med køber 2.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at sælger var en mand på 90 år, som sammen med sin advokat kontaktede indklagede med henblik på at indgå en formidlingsaftale.

Indklagede fik oplyst, at der var en interesseret køber, der havde budt 500.000 kr., men at sælgeren ikke ville vente på denne længere.

Indklagede videregav klagerens bud til sælger og bad efterfølgende denne om at skrive under på, dels hvem han ville sælge til, og dels at han ikke ønskede at sælge til klager på trods af den højere købssum.

Nævnets bemærkninger:

Nævnet har taget kontakt til sælgerens advokat, som bekræftede, at sælgeren selv valgte, at indklagede skulle formidle ejendommen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet.

Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Klagen drejer sig om, hvorvidt 1) indklagede har levet op til sine forpligtelser i formidlingen af klagerens ejendom, 2) indklagede selv har rettet henvendelse til

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

sælgeren med henblik på at indgå en formidlingsaftale, 3) indklagede har overtalt sælgeren til ikke at sælge til klagerne.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Ifølge formidlingsbekendtgørelsen, § 19, skal ejendomsmægleren straks orientere sælger om ethvert købstilbud.

Som sagen er forelagt for nævnet, lægges det til grund, at den udaterede skrivelse til sælger er fremkommet, før sælger accepterede køber 2's bud. Indklagede har derfor opfyldt sin pligt om at orientere sælger om andre bud.

Skrivelsen er imidlertid særdeles mangelfuld, idet "jeg" i skrivelsen henviser både til indklagede selv samt til sælgeren.

Ved sin underskrift ville sælgeren endvidere skulle tage stilling til flere modsatrettede oplysninger og spørgsmål.

Nævnet finder derfor anledning til at udtale kritik af formuleringerne i den udaterede skrivelse.

Som sagen foreligger oplyst, har skrivelsen ikke haft betydning for sagens forløb, hvorfor den trods sin udformning ikke giver anledning til en sanktion i form af bøde eller advarsel.

Den del af klagen, der vedrører, indklagedes forpligtelser vedrørende formidlingen af klagernes ejendom, findes ikke godtgjort.

På denne baggrund frifindes indklagede.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 63, stk. 2, gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg